

Begründung

zum Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtteil Gremmendorf im Bereich Loddenheide / Albersloher Weg 198

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0189/2023

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	1
2. Planungsrechtliche Situation	6
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2 Bebauungsplan	9
3. Änderungsbereich	9
4. Änderungsinhalte	9
4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (SO EH-NZK)	9
4.2 Erschließung	9
4.3 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	10
4.4 Immissionsschutz	10
4.5 Altlasten / Altstandorte	10
4.6 Denkmalschutz / Archäologie	10
4.7 Entwässerung	11
5. Arten- und Biotopschutz	11
6. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	11
6.1 Rahmen der Umweltprüfung	11
6.2 Kurzdarstellung der Planung	12
6.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	12
6.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	13
6.4.1 Menschen und menschliche Gesundheit	14
6.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	16
6.4.3 Fläche und Boden	19
6.4.4 Wasser	20
6.4.5 Klima / Luft	22
6.4.6 Landschaft / Ortsbild	23
6.4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	25
6.4.8 Wechselwirkungen	25
6.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	26
6.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)	26
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
6.7 Überwachung (Monitoring)	27
6.8 Zusammenfassung	27

1. Planungsanlass und Planungsziele

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich vollständig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich, von der Straße Albersloher Weg aus erschlossen, ein Gastronomiegroßhandel (Gebäude des ehemaligen Praktiker-Baumarktes, Albersloher Weg 198).

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans soll der bisher als GE dargestellte Bereich zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten*“ (SO EH-NZK) umgewidmet werden.

Anlass zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung geeigneten Planungsrechts zur Umsetzung der einzelhandelsstrukturellen Entwicklungsziele für den Planbereich gemäß dem vom Rat am 14.03.2018 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster. Für den ehemaligen Praktiker-Baumarkt bestehen seit Jahren Ansiedlungsanfragen und -bestrebungen des großflächigen Einzelhandels. In den jeweils vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Fassungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus den Jahren 2004 und 2009 (1. Fortschreibung) sowie auch gemäß der aktuellen 2. Fortschreibung 2018 ist der Änderungsbereich Bestandteil des ausgewiesenen Sonderstandorts für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dieser Sonderstandort, mit identischen Zielaussagen, umfasst zudem auch die unmittelbar nördlich anschließenden Flächen (Selbstbedienungswarenhaus Marktkauf, Baumarkt Hellweg) bis zur Egbert-Snoek-Straße. Im Sinne einer funktionalen und gesamtstädtisch strukturverträglichen Aufgabenverteilung der Einzelhandelsstandorte und der übergeordneten Entwicklungsziele zur Einzelhandelsentwicklung in Münster sind Sonderstandorte grundsätzlich als Vorrangflächen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zu verstehen. Dabei sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu vermeiden. Hierzu sollen insbesondere zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, insgesamt aber max. 2.500 m² Verkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, begrenzt werden. Die ausgewiesenen Sonderstandorte (inklusive des Änderungsbereiches) zeichnen sich durch eine stadtstrukturell geeignete und verkehrlich für den Individual- und öffentlichen Verkehr gut erschlossene Lage an bereits bestehenden Standorten des großflächigen Einzelhandels aus. Sie dienen der Angebotsergänzung der zentralen Versorgungsbereiche, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch bzw. eine geringere Flächenproduktivität aufweisen und in den zentralen Versorgungsbereichen nur bedingt bzw. nicht angesiedelt werden können oder sollen,
- deren Angebote die Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht negativ beeinträchtigen.

Über die Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Änderungsbereich hinaus ist durch den dort geltenden Bebauungsplan Nr. 404: Loddenheide, Albersloher Weg / An den Loddenbüschen (Fassung der 1. Änderung, Oktober 2000) eine klare einzelhandelsstrukturelle Vorprägung gegeben, da in den dort festgesetzten GE-Gebieten der Einzelhandel mit Möbeln einschließlich textiler Raumausstattung, Bau- und Heimwerkerbedarf, sowie KFZ-Handel und -zubehör zulässig ist.

Durch die Darstellung des Änderungsbereichs als „Sondergebiet EH-NZK“ soll in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die Ansiedlung von großflächigen Verkaufsflächen im Möbelsegment ermöglicht werden. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2018 wurde zum einen für das Oberzentrum Münster ein Entwicklungspotenzial im langfristigen Bedarfsbereich Möbel ermittelt. Zum anderen ergänzt der Fachmarktstandort im Segment Möbel in räumlicher und struktureller Hinsicht das bisher nur im Westen der Stadt (ehem. Möbel Finke und Möbeldiscounter / Höffner bei Nienberge, Poco in

Mecklenbeck) ansässige Angebot großflächiger Möbelmärkte auch im wachsenden südöstlichen Stadtgebiet von Münster.

Für das derzeit durch einen Gastronomiegroßhandel genutzte Grundstück (ehemaliger Praktiker-Baumarkt) besteht die konkrete Absicht zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes durch An- und Umbau des zweigeschossigen Bestandsgebäudes. Auf dem ca. 14.200 m² umfassenden Grundstück plant die XXXLutz-Gruppe ein Trendmöbelhaus Mömax mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche und einem Restaurant auf ca. 380 m². Zusätzlich soll ein Anbau für das Lager erfolgen.

Folgende einzelhandelsrelevante Daten zu dem Planvorhaben liegen der 43. Flächennutzungsplanänderung zugrunde:

- Umbau des ehemaligen Praktiker-Baumarktes zu einem Möbelhaus mit **rund 7.000 m² Verkaufsfläche** sowie einem Restaurant mit 380 m² Nutzfläche, Errichtung eines Anbaus für das Lager

Bei Realisierung des oben genannten Planvorhabens würden die freien Flächenpotenziale des Plangebietes (Sondergebiet EH-NZK) vollständig genutzt, da die südwestlich bzw. südöstlich angrenzende aktuelle Brachfläche als zukünftiger Standort für den geplanten Neubau des Polizeipräsidiums Münster vorgesehen ist. Flächenreserven für weitere, zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet verblieben daher nicht.

Hinweis zu § 1a BauGB (Bodenschutzklausel)

Münster ist eine wachsende Stadt mit aktuell ca. 319.000 Einwohnern. Für das Jahr 2030 prognostizieren sowohl das Land NRW als auch die Stadt Münster selbst ein weiteres Einwohnerwachstum. Dies führt – zusammen mit den allgemein sinkenden Haushaltsgrößen – zum Bedarf von ca. 2.000 Neubauwohnungen im Jahr bei einem derzeit angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Bodenpreisen¹. Das Einwohnerwachstum geht einher mit einem steigenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

Der Planbereich wird bereits seit mehreren Jahrzehnten überwiegend gewerblich-baulich genutzt. Er liegt vergleichsweise zentral im Stadtgebiet und ist mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar; der ehemals vorhandene Bahnanschluss (ehem. Panzerverladung) wurde allerdings im Bereich eines Autohauses gekappt. Die Nutzung aktuell bestehender Flächenreserven (Brachflächen) im Plangebiet soll unter geänderten Rahmenbedingungen (2018 aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster) ermöglicht und gesteuert werden. Damit wird eine Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Freiflächen i.S. des Bodenschutzgebotes des BauGB vermieden bzw. minimiert.

Die vorliegende Planung zur 43. Änderung des FNP entspricht daher den Anforderungen des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Hinweis zu § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel)

Der Änderungsbereich ist durch bestehende bauliche Nutzungen im Bereich des ehemaligen Praktiker-Baumarkts gekennzeichnet. Aufgrund der Lage umgeben von baulichen Nutzungen und Verkehrsflächen besitzt das Plangebiet insgesamt keine bedeutenden klima- bzw. luftrelevanten

¹ vgl. Kompendium zum Handlungskonzept Wohnen, Münster 2014, sowie Beschluss zur Fortschreibung des Baulandprogramms (vgl. Vorlage V/0196/2022)

Funktionen. Gemäß der Grünordnung Münster, „Teilplan Freiraumkonzept“, wird der Änderungsbereich bereits als „Siedlungsbereich“ dargestellt, so dass hier keine Funktion als klimaökologischer Ausgleichsraum für die Stadt und ihre Siedlungskörper vorliegt.

Das Planvorhaben trägt bau- und betriebsbedingt nicht zu einer relevanten Verstärkung des Klimawandels bei. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche, so dass bau- und anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen - z.B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen - nicht anzunehmen ist.

Hinweis zu Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Hochwasser- und Starkregenschutzklausel)

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu, den Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern.

Die Ziele des BRPH sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Auch vor Inkrafttreten des BRPH waren die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, bei der Aufstellung der Bauleitpläne grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine - wie nun mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH vorgesehene - allgemeine Prüfpflicht der Belange des Hochwasserschutzes geht über § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinaus. § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten. Die Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß dem länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) sind insbesondere die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des BRPH zu beachten bzw. berücksichtigen:

Ziel I.1.1

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Das Plangebiet der 43. FNP-Änderung liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche, so dass baubedingte erhebliche Auswirkungen - z.B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen - nicht anzunehmen sind. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Fließgewässers Honebach, das ca. 700 m entfernt nordwestlich verläuft.

Ziel I.2.1

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Anhand vorliegender Erkenntnisse (z. B. Starkregengefahrenhinweiskarte NRW) sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten. Zum Schutz gegen die Folgen des Klimawandels in Form von Starkregenereignissen und Hitzeperioden werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604 Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und zum Schutz von Gebäuden durch Starkregenereignisse getroffen.

Die Entwässerung des Plangebiets mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird der Kanalisation im Albersloher Weg zugeführt. Da keine Retention des gesammelten Niederschlagswassers vor Einleitung in das Nebengewässer des Honebachs besteht, wird eine entsprechende Rückhaltung auf dem Grundstück erforderlich. In der Bauantragsstellung ist ein Retentionsvolumen von 5,0 l/m² nachzuweisen. Um diese Retention zu erreichen ist unterstützend auf dem geplanten Lagergebäude eine Dachbegrünung festgesetzt. Gerechnet wurde beispielhaft mit einer Dachbegrünung mit einem Mäanderelement, welches im Ergebnis das festgesetzte Retentionsvolumen sicherstellen kann. Es ist allerdings festzuhalten, dass der Bebauungsplan die Möglichkeiten gibt, den festgesetzten Regenwasserrückhalt durch andere Rückhaltemaßnahmen (z. B. Einbau von unterirdischen Speicherkanälen, Baumrigolen) zu sichern.

Die Starkregenereigniskarte NRW zeigt für das Plangebiet eine geringe Überschwemmungswahrscheinlichkeit. Weitergehend ist im Rahmen der Bauantragsstellung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen, der die schadlose Überflutung des Grundstücks ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bei Starkregenereignissen nachweist. Dieser Nachweis ist mindestens für das 30-jährige Regenereignis zu erbringen. Die unschädliche Überflutung des Grundstücks kann beispielsweise durch eine entsprechende Wannenausbildung der Stellplatzanlage geschaffen werden. Diese dient dann bei Starkregenereignissen als Rückhalteraum.

Grundsatz II.1.1

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotenziale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.

Bei dem Plangebiet der 43. FNP-Änderung handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der bereits seit Jahrzehnten zumindest überwiegend baulich genutzt und versiegelt war und ist. Die Planung bereitet keine zusätzliche Versiegelung des Gebietes vor, weshalb gegenüber der Bestandsituation keine zusätzliche Beeinträchtigung erfolgen wird.

Im Plangebiet sind neben der Anlage von Dachbegrünungen verschiedene Maßnahmen zur Regenrückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen (s. oben). Diese Maßnahmen bedeuten zusätzliche Retentionspotenziale trotz der bestehenden und zukünftigen weitgehenden Flächenversiegelung.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06.2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.02.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie ergänzt, seit dem 24.10.2018 zusätzlich durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein.

Der geltende Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Änderungsbereich vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans stimmt mit der Zielsetzung der Regionalplanung überein. Eine Anpassung des Regionalplans ist nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 28.06.2018 hat die Bezirksregierung Münster ergänzend mitgeteilt, dass bei der damals vorgelegten Planung zur Neuansiedlung von zwei Möbelmärkten mit zusammen ca. 28.000 m² Verkaufsfläche mehrere Ziele und Grundsätze des LEP NRW für die Einzelhandelsnutzungen zu beachten und zu berücksichtigen sind. Die Bezirksregierung trifft zusammengefasst die Aussage, dass durch die vorgelegte Planung diese Ziele und Grundsätze insgesamt beachtet bzw. berücksichtigt wurden. Im weiteren Verfahren wird die Stadt Münster die erforderlichen Nachweise der städtebaulichen Verträglichkeit der Ansiedlungsplanungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und den Übereinstimmungsnachweis mit dem Ziel des Beeinträchtigungsverbots gem. LEP NRW im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens über städtebauliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen erbringen.

Die vorliegende 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW - "Großflächiger Einzelhandel" gerecht:

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Gemäß dem gültigen Regionalplan Münsterland liegt der Planbereich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Damit wird dem Ziel entsprochen.

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Plangebietes (Sondergebiet EH-NZK) ist von folgenden Einzelhandelsnutzungen bzw. Verkaufsflächen auszugehen:

Planvorhaben 7.000 m² (Umnutzung Bestand)

Zu der zu prüfenden Neuplanung liegen Daten zur Art und zum Umfang der vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente in der Größe von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche vor:

Der Vorhabenträger hat dabei zunächst eine Verteilung auf folgende Branchen mit geschätzten Flächenanteilen konzipiert, die zusammen mit 830 m² mehr als die maximal zulässigen 700 m² Verkaufsfläche umfassen, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden sollen:

Heimtextilien	200 m ²
Vorhänge	100 m ²
Lampen	200 m ²
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren	330 m ²
	<hr/>
	(830 m ²)
Gesamt maximal	700 m ²

Für das Planvorhaben wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans angestrebt, dessen Einleitung der zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Münster zugestimmt hat. Für das Planvorhaben wurde zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit bereits eine Auswirkungsanalyse erarbeitet („Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes am Standort Loddenheide, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2019). Im Ergebnis schließt der Gutachter städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Münster und der benachbarten Städte und Gemeinden aus. Ebenfalls wird eine Deckungsgleichheit mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Münster attestiert.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Die geplanten Darstellungen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichen die Ansiedlung neuer Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in folgender Größenordnung: Umbau des ehemaligen Praktiker-Baumarktes zu einem Möbelhaus mit rund 7.000 m² Verkaufsfläche.

Umsatz-Kaufkraft-Kongruenz

Auf der Basis aktueller Einwohnerdaten der Stadt Münster (Ende 2018 ca. 310.000 Einwohner) und der Sortimentskaufkraft der Münsteraner Einwohner (GfKGeo-Marketing 2017) sowie allgemein zugänglicher Leistungsdaten des Einzelhandels (Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, BBE Handelsberatung, Köln, Juli 2019) ergeben sich folgende Werte zur Umsatz-Kaufkraft-Kongruenz für die Sortimentsbereiche (jeweils Raumleistung, d. h. Kern- und Randsortimente, ca.-Werte):

Möbelhäuser

- Soll-Umsatz bei 7.000 m² Verkaufsfläche (max. 1.300 €/m² VKF): 9,1 Mio. Euro

- Sortimentsspezifische Kaufkraft² der Einwohner in Münster: 147,2 Mio. Euro

Bei der obenstehenden Berechnung wurde der max. Umsatzwert im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung angenommen.

Die Gegenüberstellung max. Umsätze der Kernsortimente mit der aktuellen Sortimentskaufkraft der Münsteraner Bevölkerung zeigt, dass der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzung die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Münster für die geplanten Sortimentsgruppen (Kern- und Randsortimente) bei weitem nicht übersteigt. Ein Nachweis der Umsatz-Kaufkraft-Kongruenz für die einzelnen Randsortimente, jeweils deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, erübrigt sich in Anbetracht des Kaufkraftvolumens von deutlich mehr als 300.000 Einwohnern des Oberzentrums Münster.

Dem Grundsatz 6.5-4. *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche* wird somit entsprochen.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird der relative Anteil der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt werden, um wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten muss es sich um „Randsortimente“ handeln, die lediglich ergänzenden Charakter zum Kernsortiment haben und diesem in Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet sind (Begrenzung auf max. 10 % der Verkaufsfläche). Bei dem Planvorhaben ist somit (Umbau des ehemaligen Praktiker Baumarktes zu einem Möbelhaus mit rd. 7.000 m² VKF) von rd. 700 m² Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auszugehen. Die städtebauliche (i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) Verträglichkeit der durch Bauleitplanung ermöglichte Ansiedlung von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Randsortimenten wird im weiteren Bebauungsplanverfahren über die vorhabenbezogene gutachterliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse erbracht werden (vgl. Erläuterung zu Ziel 6.5-3).

Dem Ziel 6.5-5 Ziel *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente* wird somit entsprochen.

² Beinhaltet auch Haustextilien

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Für das Planvorhaben mit rund 7.000 m² Verkaufsfläche wird auf der Ebene der Bebauungsplanung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Möbelhaus / Möbelmitnahmemarkt festgesetzt werden. Durch die Darstellung eines Sondergebiets für die Planvorhaben im FNP in Kombination mit den Festsetzungen der begrenzten Zulässigkeit eines Anteils von max. 10 % zentrenrelevanter Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsvorhaben im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente eines Sondergebietes 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Dem Grundsatz 6.5-6 *Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente* wird somit entsprochen.

2.2 Bebauungsplan

Aktuell gilt im Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 404: Loddenheide - Albersloher Weg / An den Loddenbüschen, der flächendeckend Gewerbegebiete festsetzt. Für das Planvorhaben (Mömax) soll aktuell der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 604: Loddenheide - Albersloher Weg 198 aufgestellt werden.

3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 43. Änderung des FNP der Stadt Münster für das geplante Sondergebiet liegt im Stadtbezirk Münster-Südost im Stadtteil Gremmendorf. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die Grundstücksfläche des ehemaligen Praktiker-Baumarkts westlich des Albersloher Wegs.

4. Änderungsinhalte

4.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (SO EH-NZK)

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel erfolgt für den Änderungsbereich im Flächennutzungsplan die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (SO EH-NZK)*. Dadurch wird die aktuell wirksam bestehende Darstellung als Gewerbegebiet (GE) überplant.

4.2 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Albersloher Weg (L 586) an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Der Änderungsbereich bietet mit den Haltestellen „Willy-Brandt-Weg“ der Stadtbuslinien 6, 8 und N85 sowie der Haltestelle „Bertha-von-Suttner-Weg“ der Stadtbuslinie 6 eine gute Einbindung in das öffentliche Busliniennetz in Richtung Hauptbahnhof Münster.

Mittelfristig ist auch noch die Errichtung eines Bahnhaltdepotpunktes „Loddenheide“ am Albersloher Weg in Höhe der Einmündung des Martin-Luther-King-Wegs im Zuge der geplanten Reaktivierung der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) zwischen Sendenhorst und Münster-Hauptbahnhof geplant.

4.3 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird durch die vorhandenen Netze sichergestellt. Die Entsorgung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Realisierung sichergestellt.

4.4 Immissionsschutz

Durch das geplante Vorhaben werden Immissionen ausgelöst. Durch die Planung wird ein Kfz-Aufkommen von maximal 900 Kfz am Tag prognostiziert. Eine Erhöhung der Lärmpegel um 3 dB(A) im öffentlichen Straßen im Sinne der TA Lärm 98, Kapitel 7.4., ist aufgrund der vergleichsweise geringen Kfz-Frequentierung nicht zu erwarten. Bereits auf dem Albersloher Weg ist von einer Vermischung des vorhabenbezogenen Verkehrs mit dem übrigen Verkehr auszugehen. Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche im öffentlichen Straßenraum nach TA Lärm sind daher nicht zu ergreifen. Eine Wohnbebauung, die Lärmpegel im Bereich der verfassungsmäßigen Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) aufweisen und deren Lärmvorbelastung vorhabenbedingt erhöht werden könnte, ist nicht vorhanden.

Die Ermittlung der entstehenden Immissionen sowie die Sicherstellung des Immissionsschutzes erfolgen darüber hinaus auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.5 Altlasten / Altstandorte

Im Altlastenkataster der Stadt Münster ist für den Änderungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans folgende Altlasten-Verdachtsfläche eingetragen:

Altlast-/Verdachtsfläche 841: Hierbei handelt es sich um einen Altstandort (Filterbauindustrie). Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Grundstücks wurden bodenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die chemischen Analysen der entnommenen Bodenproben zeigten Belastungen mit PAK (polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen), BTX (aromatischen Kohlenwasserstoffen) und KW (Kohlenwasserstoffe). In Teilbereichen wurde die Fläche saniert.

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ist die Fläche auch im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt. Der FNP-Änderung steht dieser Belang unter diesen Voraussetzungen nicht entgegen.

4.6 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder denkmalgeschützte Gebäude noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz.

4.7 Entwässerung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

5. Arten- und Biotopschutz

Unter Berücksichtigung der im FNP-Änderungsbereich mit Umfeld potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und wildlebender europäischer Vogelarten sowie der Art des Vorhabens und der Größe des Eingriffsbereichs ist die Datenlage für eine Bewertung ausreichend. Die durchgeführte Artenschutzvorprüfung (PLANU GBR 2019) sowie die untere Naturschutzbehörde sehen auf der Ebene der Bebauungsplanung Vermeidungsmaßnahmen vor (Gebäudekontrolle vor Beginn der Bauarbeiten), unter deren Voraussetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden kann.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten FNP-Änderung nicht entgegen.

Bezüglich darüber hinaus gehender Belange des Arten- und Biotopschutzes wird auf den Umweltbericht, Kap. 6.4.2 verwiesen. Zusammenfassend steht die Planung dem Arten- und Biotopschutz nicht entgegen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

6.1 Rahmen der Umweltprüfung

Nach § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die 43. Änderung des FNP der Stadt Münster unterliegt dieser Prüfpflicht. Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen planbedingten Umweltauswirkungen. Die Bewertung im Rahmen des Umweltberichts erfolgt dabei schutzgutbezogen anhand üblicher naturwissenschaftlicher Bewertungsmaßstäbe im Sinne der Umweltvorsorge.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten, unselbstständigen Teil der Begründung dar.

In den Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive planbedingte Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen. Untersuchungsumfang und -tiefe sind auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt.

Der inhaltliche Aufbau des Umweltberichtes gliedert sich entsprechend der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Abschichtung

Im Bereich der 43. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 604 aufgestellt. Auch für diesen Plan wird ein Umweltbericht erstellt. Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB soll dabei eine Abschichtung erfolgen: „Wird eine Umweltprüfung für das Plan-

gebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“.

Sind die Zielsetzungen und Regelungsgegenstände des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung wie im vorliegenden Fall praktisch deckungsgleich, kann im Rahmen der für beide Verfahren jeweils durchzuführenden Umweltprüfung von der Abschichtungsregelung des § 2 Absatz 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Im vorliegenden Fall wird das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 43 parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 604 durchgeführt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, der eine große Untersuchungstiefe aufweist, wird eine Abschichtung „von unten nach oben“ vorgenommen und im FNP-Änderungsverfahren ggf. auf die detaillierten Ausführungen im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Methodik

Im Grundsatz wird in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB im Sinne einer ökologischen Risikoanalyse eine schutzgutbezogene Bewertung der Bedeutung der Schutzgutfunktionen und deren Empfindlichkeit/Schutzwürdigkeit gegenüber den planbedingten Wirkungen vorgenommen, aus der sich eine abschätzbare Auswirkungsintensität ergibt. Die detaillierte Beschreibung erfolgt im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 604, auf den im Sinne der Abschichtung hier verwiesen wird.

6.2 Kurzdarstellung der Planung

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans soll der bisher als GE dargestellte Bereich zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“ (SO EH-NZK) umgewidmet werden.

Aktuell gibt es innerhalb des Änderungsbereichs eine konkrete investorensseitige Ansiedlungsplanung für einen großflächigen Möbelmarkt. Auf dem ca. 14.200 m² umfassenden Grundstück plant die XXXLutz-Gruppe ein Trendmöbelhaus Mömax mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche und einem Restaurant auf ca. 380 m². Zusätzlich soll ein Anbau für das Lager erfolgen.

6.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Im Baugesetzbuch und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes NRW sind für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert worden, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Aufgeführt werden dort – zunächst noch ohne Raumbezug – die maßgeblichen Grundsätze als rein inhaltliche Anforderungen an den Bewertungsrahmen der Umweltprüfung. Beachtet wird das Bau- und Planungsrecht (insbesondere BauGB) sowie das Umwelt- und Naturschutzrecht.

Folgende planerischen Vorgaben mit Raumbezug sind zu berücksichtigen:

Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LAND NRW 2016) ist der FNP-Änderungsbereich vollständig als Siedlungsraum dargestellt.

Der Regionalplan Münsterland (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 2014) stellt den FNP-Änderungsbereich sowie sein Umfeld als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Unmittelbar östlich verläuft eine Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr (Albersloher Weg) und parallel dazu auf dessen Ostseite ein Schienenweg.

Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (STADT MÜNSTER 2004) stellt den Vorhabenbereich und dessen südliches und westliches Umfeld als Gewerbegebiet dar. Nördlich grenzen Sondergebietsflächen an. Im Westen ist die Verkehrsachse „Albersloher Weg“ mit Straßen- und Schienenwegen sowie östlich davon eine Grünfläche (Kleingärten) dargestellt. Südlich des Vorhabenbereichs verläuft in ostwestlicher Richtung eine Richtfunktrasse.

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb des seit dem 06.02.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 404 „Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen mit einer 1. Änderung vom 27.10.2000 (STADT MÜNSTER 1998). Im Bebauungsplan wird das Gebiet als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Randlich im Osten ist eine Grünfläche entlang des Albersloher Weges festgesetzt.

Landschaftsplanung

Der FNP-Änderungsbereich liegt im Innenbereich und somit nicht im Geltungsbereich der derzeit gültigen Landschaftspläne der Stadt Münster (STADT MÜNSTER 2019b).

6.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Die Gliederung aller Schutzgutkapitel ist methodisch gleichartig aufgebaut und umfasst jeweils die folgenden Schritte:

- Benennung der wesentlichen Schutzgutfunktionen
- Bestandsbeschreibung einschließlich der Vorbelastungssituation (Basiszenario)
- Ableitung der schutzgutbezogenen Empfindlichkeit/Schutzwürdigkeit (gering, mittel, hoch, sehr hoch)
- Prognose bei Durchführung der Planung
- Beschreibung der planbedingten Wirkungen auf das Schutzgut
- Einstufung der Wirkintensität (gering, mittel, hoch, sehr hoch)
- Überlagerung der Schutzgut-Empfindlichkeiten mit den ermittelten Wirkintensitäten zur Ableitung der jeweiligen Auswirkungsstärke und der umweltfachlichen Erheblichkeitschwelle
- Darstellung und Diskussion der ermittelten planbedingten Auswirkungen

Die ermittelte umweltfachliche Erheblichkeit ist im Regelfall mit der Abwägungserheblichkeit im Sinne des BauGB gleichzusetzen.

Die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung wird in Kapitel 6.5 behandelt.

6.4.1 Menschen und menschliche Gesundheit

Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt erfolgt für einen städtischen, bebauten Bereich. Unbebautes Freiland ist nur in Form von Gewerbebrache südlich des FNP-Änderungsbereichs betroffen. Hauptsächlichste Funktionen innerhalb des Schutzgutes sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion.

Derzeitige Umweltsituation

Bebaute Umwelt

Der FNP-Änderungsbereich selbst ist durch einen Gastronomie-Großhandel genutzt. Als Versorgungszentrum im Süden von Münster zieht das Gewerbegebiet Loddenheide täglich Menschen zum Einkauf mit hoher Frequenz an und besitzt unter diesem Gesichtspunkt für das hier untersuchte Schutzgut „Mensch“ eine gewisse Bedeutung. Eine Bewertung dieser Funktionen ist weniger als Umweltfaktor als vielmehr aus städtebaulicher Sicht vorzunehmen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind nur jenseits des Albersloher Weges auf dessen Ostseite gegeben, da hier flächige Wohnbebauung (Einfamilienhaussiedlung) prägend ist. Dessen Wohnumfeldfunktionen beschränken sich jedoch auf die östliche Seite der breiten Verkehrswegeachse, die eine funktionale und optische Barriere darstellt, so dass trotz der relativen Nähe zum FNP-Änderungsbereich (ca. 150 m) kein erholungsrelevanter Funktionsbezug besteht. Besondere räumlich-funktionale Verknüpfungen im Sinne eines siedlungsnahen Raumes der Feierabenderholungen sind aufgrund der geringen Attraktivität des Gewerbegebietes nicht gegeben. Erholungsrelevante Einrichtungen bestehen nicht.

Unbebaute Umwelt

Der FNP-Änderungsbereich selbst zählt zur bebauten Umwelt. Südlich angrenzend befindet sich eine größere, gewerbliche Brachfläche, die im ansonsten dicht bebauten Umfeld Freiraumfunktionen bis zur Realisierung einer Bebauung übernimmt. Erlebbar ist dieser „Freiraum“ von dem östlich und südlich vorhandenen Fuß- und Radweg, der die Straßenzüge des Albersloher Weges und des Willy-Brandt-Weges begleitet. Ausgewiesene Wander- oder Radwanderwege sind nicht vorhanden.

Zur einrichtungsbezogenen Erholung ist eine Kleingartenanlage östlich des Albersloher Weges zu zählen, die am Rand des Untersuchungsraumes liegt. Ein Funktionsbezug zum FNP-Änderungsbereich ist durch die Barrierewirkung der Verkehrswegeachse „Albersloher Weg“ nicht gegeben.

Vorbelastung

Als Vorbelastungen bezüglich des Schutzgutes „Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ sind ausschließlich vom Menschen selbst geschaffene Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung aufzuführen. Dabei sind grundsätzlich anzuführen:

- Störung der Funktionsbeziehungen (Trennwirkung der Wegebeziehungen) durch Verkehrswege, namentlich der Verkehrsachse „Albersloher Weg“,
- Lärm- und Lichtimmissionen v. a. durch umliegenden Straßen- und Bahnverkehr sowie die gewerbliche Nutzung.

- Die durch den Verkehr und das Gewerbegebiet entstehenden Lärm- und Lichtemissionen wirken grundsätzlich belastend auf den Raum.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit bezüglich des Schutzgutes „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ gegenüber anlage-, bauzeit- und betriebsbedingten Auswirkungen wird im Wesentlichen anhand der Kriterien der Aufenthaltsqualität / Nutzungsfrequenz des Raumes sowie an dem Grad der örtlichen Gebundenheit / Ausweichmöglichkeit der Nutzenden bewertet.

Der FNP-Änderungsbereich weist aufgrund seiner Funktion als Versorgungszentrum sowie seiner Lage innerhalb des 500 m-Wohnumfeldes um geschlossene Siedlungsbereiche ohne visuelle oder funktionale Beziehungen grundsätzlich eine mittlere Raumempfindlichkeit auf.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Die Planung verändert die Gebäudekubaturen und Flächenaufteilung gegenüber dem Ist-Zustand nur unwesentlich. Durch die vorgesehene Nutzung als Möbelhaus wird sich die Besucherfrequenz gegenüber der heutigen Nutzung (Gastro-Bedarf, Autovermietung) jedoch voraussichtlich erhöhen; hierdurch ergibt sich ein erhöhter Gestaltungsanspruch; insbesondere ist eine Erhöhung des derzeit nur spärlichen Grünanteils wünschenswert.

Wirkungen

Dauerhafter Verlust von Freiraum bzw. Räumen mit Wohnumfeldfunktion (anlagebedingt)

Ein Verlust von Freiraum wird mit der geplanten FNP-Änderung nicht ermöglicht. Die Funktion des FNP-Änderungsbereichs als Versorgungszentrum bleibt bestehen und wird durch die geplante Nutzung als Möbelhaus sogar noch verstärkt. Die Wirkintensität ist daher als gering zu bewerten.

Licht- und Lärmimmissionen (betriebsbedingt)

Durch die Planung wird ein Kfz-Aufkommen von maximal 900 Kfz am Tag prognostiziert. Eine Erhöhung der Lärmpegel um 3 dB(A) im öffentlichen Straßenraum im Sinne der TA Lärm 98, sind aufgrund der vergleichsweise geringen Kfz-Frequentierung nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte planbedingte Auswirkungen durch Zunahme von Lärm- und auch Lichtimmissionen, v. a. durch planungsinduzierten Verkehr oder durch Gebäude- und Straßenbeleuchtung, überschreiten unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes mit entsprechendem Verkehr und den daraus resultierenden Vorbelastungen das Maß der Erheblichkeit nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass auch bei einer Umwidmung von GE in SO einschlägige Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden. Die Wirkintensität ist dementsprechend als gering einzustufen.

Sonstige betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wärme- oder Strahlungsemissionen sind aufgrund der geplanten Nutzung als Möbelhandel nicht zu erwarten.

Störfallrisiko

Ein Risiko für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophenfälle geht vom FNP-Änderungsbereich aufgrund der geplanten Nutzung ebenfalls nicht aus. Gefahrenstoffe werden im FNP-Änderungsbereich nicht gelagert und genutzt.

Bauzeitbedingte Wirkungen

Bezüglich der bauzeitbedingten Wirkungen wird im Sinne der Abschichtung auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 604 verwiesen. Für die FNP-Änderung spielt dieser Aspekt eine untergeordnete Rolle.

Planbedingte Auswirkungen

Die ermittelten planbedingten Auswirkungen erreichen eine höchstens geringe Wirkintensität. Bei einer gleichzeitig mittleren Raumempfindlichkeit wird das Maß der Erheblichkeit nicht überschritten. Eine Verträglichkeit der FNP-Änderung mit den Belangen des Schutzgutes „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ ist gegeben.

6.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Hauptsächliche Funktionen innerhalb des Schutzgutes sind die allgemeinen Lebensraumfunktionen der Biotoptypen, die Habitatfunktion für Tierarten und deren Entwicklungsbereiche sowie die Biotopverbundfunktionen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG werden als eigenständige Unterlage behandelt, die für sowohl für die 43. FNP-Änderung als auch für den B-Plan Nr. 604 Gültigkeit hat.

Derzeitige Umweltsituation

Bezüglich der naturräumlichen Zuordnung des FNP-Änderungsbereiches sowie der potenziellen natürlichen Vegetation wird im Sinne der Abschichtung auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 604 verwiesen.

Für den FNP-Änderungsbereich und das nahe Umfeld wurde am 28.06 2019 eine Geländebegehung durchgeführt, um den Bestand zu erfassen.

Der FNP-Änderungsbereich weist den typisch stark versiegelten und überbauten Charakter eines Gewerbegebietes auf. Im Süden befindet sich ein großflächiger Gebäudetrakt mit versiegelter Umfahrung; nördlich grenzen zusammenhängende Stellplatzflächen mit Zuwegung an. Im Westen befindet sich eine glasüberdachte Lagerfläche.

Grünstrukturen innerhalb des FNP-Änderungsbereiches beschränken sich auf eine spärliche Überstellung der Parkplätze mit Laubbäumen sowie kleinerer Randbepflanzungen.

Südwestlich bzw. südöstlich an den FNP-Änderungsbereich grenzt eine große, zusammenhängende, gewerbliche Brachfläche an. Diese ist als zukünftiger Standort für den geplanten Neubau des Polizeipräsidiums Münster vorgesehen. Neben den sich in Eigenentwicklung ausbreitenden Gehölzen ist im Luftbild eine lichte Ruderalflur erkennbar (vgl. Abb. 1).



Abbildung 1: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet (schwarz gestrichelt)

Das weitere Umfeld ist ebenfalls durch einen urbanen Charakter geprägt. Der FNP-Änderungsbereich und die Brache werden durch weitere Gewerbeflächen sowie im Osten durch den Verlauf des Albersloher Weges umschlossen. Östlich des Albersloher Weges grenzen Einzelhausbebauung mit großem Ziergartenanteil sowie eine intensiv bewirtschaftete Kleingartenanlage an.

Die den Albersloher Weg beidseitig begleitenden Bahntrassen sind von Grünflächen gesäumt; östlich der breiten Straße sind dies Böschungsgehölze (Silberweide, Salweide, Esche, Weißdorn), westlich eine Ruderalfläche.

Schutzgebiete oder -objekte sind im FNP-Änderungsbereich sowie im Umfeld nicht ausgewiesen.

Biotopverbund

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegt östlich des Albersloher Weges - und damit ohne direkten Funktionsbezug zum FNP-Änderungsbereich - eine der vier Teilflächen der landesweiten Biotopverbundfläche VB-MS-4011-007 „Bahnböschungen und Bahnbrachen im Innenstadtbereich“, die sich nach Norden und Süden außerhalb des Untersuchungsgebietes fortsetzt. Der Verbundfläche kommt als strukturierendes Vernetzungselement der Stadtlandschaft eine besondere Bedeutung im landesweiten Biotopverbundsystem zu.

Vorbelastung

Im vorliegenden Fall ergeben sich Vorbelastungen bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt insbesondere durch Lärm-, Licht- und Schadstoffimmissionen im direkten Umfeld durch Straßen, Bahnlinie und Gewerbenutzung. Darüber hinaus sind erhebliche Vorbelastungen durch den hohen Grad an Überbauung und Versiegelung mit der Folge von Flächenverlusten und Zerschneidungswirkungen anzuführen.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Aufgrund der starken urbanen Prägung und der weitestgehend vollständig überbauten und versiegelten Fläche werden im FNP-Änderungsbereich flächig nur sehr geringe Empfindlichkeiten erreicht. Eine mittlere Empfindlichkeit ist bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt den wenigen Gehölzstrukturen zuzuschreiben, die den Verkehrsraum (Zufahrt, ruhender Verkehr) spärlich gestalten. Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Klima und Landschaft, bei denen eine WertEinstufung unter jeweils anderen Schwerpunkten erfolgt.

Die Grünflächen im Umfeld des Albersloher Weges werden gering empfindlich eingestuft. Verantwortlich sind hier neben der Strukturarmut die intensive Pflege und die starken randlichen Vorbelastungen.

Im Umfeld des FNP-Änderungsbereichs ist die bereits beschriebene gewerbliche Brachfläche als „Natur auf Zeit“ zu bewerten. Die Empfindlichkeit aus Sicht der Tier- und Pflanzenwelt ist mittel einzustufen. Hoch empfindliche Bereiche befinden sich ausschließlich östlich des Albersloher Weges, insbesondere aufgrund der gegebenen Biotopverbundfunktion im Korridor entlang der hier verlaufenden Bahnlinie.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Wirkungen

Dauerhafter Verlust von Biotoptypen (anlagebedingt)

Die Planung betrifft neben bereits versiegelten Flächen ggf. eingrünende Gehölze im Parkplatzbereich. Biotoptypen mit einer relevanten Wertigkeit für die Lebensraumfunktion sind nicht betroffen. Die Wirkintensität einer geplanten Umwidmung von GE in SO ist gering.

Entwertungen durch Randeffekte und Zerschneidung (anlage- und betriebsbedingt)

Die Randeffekte der Planung haben auf das Umfeld einen nur sehr geringen Einfluss, da das Umfeld bereits bebaut ist oder aber im südlichen und östlichen Umfeld für eine Bebauung vorgesehen ist. Die Verbundfunktion östlich des Albersloher Weges wird darüber hinaus nicht beeinträchtigt. Die Wirkintensität wird deshalb insgesamt gering eingestuft.

Bauzeitbedingte Wirkungen

Bezüglich der bauzeitbedingten Wirkungen wird im Sinne der Abschichtung auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 604 verwiesen. Für die FNP-Änderung spielt dieser Aspekt eine untergeordnete Rolle.

Planbedingte Auswirkungen

Eine Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen ist aufgrund der geringen Empfindlichkeit der beplanten Biotoptypen (versiegelte Flächen) nicht gegeben.

Artenschutz

Unter Berücksichtigung der im FNP-Änderungsbereich mit Umfeld potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und wildlebender europäischer Vogelarten sowie der Art des Vorhabens und der Größe des Eingriffsbereichs ist die Datenlage für eine Bewertung ausrei-

chend. Die Artenschutzvorprüfung (PLANU GBR 2019) sowie die Untere Naturschutzbehörde sehen auf der Ebene der Bebauungsplanung Vermeidungsmaßnahmen vor (Gebäudekontrolle vor Beginn der Bauarbeiten), unter deren Voraussetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG bereits ohne Detailprüfung ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten FNP-Änderung nicht entgegen.

6.4.3 Fläche und Boden

Innerhalb der Schutzgutbetrachtung für Fläche und Boden sind dessen wesentliche Funktionen maßgeblich:

- Verbrauch von Freifläche
- Funktion als Wuchsstandort für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial) sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial)
- Funktionen im Wasserhaushalt
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Speicher- und Reglerfunktion

Derzeitige Umweltsituation

Ein Verbrauch von Freifläche ist mit der FNP-Änderung nicht verbunden, da ausschließlich bereits bebautes Gelände betroffen ist. Auf eine Vertiefung der Ausführungen zum Schutzgut Fläche kann deshalb verzichtet werden.

Natürliche Böden sind im Untersuchungsgebiet nicht mehr vorhanden. Auch in den nicht versiegelten Bereichen (Grünstrukturen, v. a. entlang der Bahnlinie, Gewerbebrache) ist aufgrund der starken anthropogenen Überformungen, wie etwa Bautätigkeiten, Erschließung etc., davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen teilweise oder vollständig verloren gegangen sind. Als Bodenfunktionen verbleiben auf künstlichen oder weitestgehend überformten Böden eine Eignung als Wuchsstandort für Pflanzen sowie eine gewisse Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

Vorbelastung

Der hohe Versiegelungsgrad im urbanen Raum wirkt bezüglich der Schutzgüter Fläche und Boden stark vorbelastend auf den Raum.

Im Bereich der vorgesehenen FNP-Änderung befindet sich die im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche 841, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Altlast-/Verdachtsfläche > 1 ha gekennzeichnet ist. Die Kennzeichnung bleibt mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans unverändert erhalten.

Hierbei handelt es sich um einen Altstandort (Filterbauindustrie). Im Rahmen der geplanten Nutzung des Grundstücks wurden bodenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die chemischen Analysen der entnommenen Bodenproben zeigten Belastungen mit PAK (polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen), BTX (aromatischen Kohlenwasserstoffen) und KW (Kohlenwasserstoffe). In Teilbereichen wurde die Fläche saniert.

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ist die Fläche auch im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Die geplante Nutzung ist möglich, die technischen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bauantragverfahren für den Einzelfall festgelegt. Der FNP-Änderung steht dieser Belang unter diesen Voraussetzungen nicht entgegen.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Im FNP-Änderungsbereich sind keine schutzwürdigen Böden verbreitet.

Für die nicht überbauten Bereiche (außerhalb des FNP-Änderungsbereiches) wird bezüglich des Schutzgutes Boden daher eine mittlere Grundempfindlichkeit angenommen, da auch bei überformten und künstlichen Böden wesentliche Bodenfunktionen übernommen werden können (s.o.). Bereits versiegelte oder überbaute Standorte sind dagegen gering empfindlich eingestuft.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Wirkungen

Dauerhafter Verlust von Böden (anlagebedingt)

Die FNP-Änderung ist nicht mit einem relevanten Bodenverlust verbunden. Die Anteile an Überbauung und Flächenversiegelung verändern sich gegenüber dem Ist-Zustand nur unwesentlich. Die Wirkintensität ist somit als gering zu bewerten.

Betriebsbedingte Zunahme von Schadstoffbelastungen

Die FNP-Änderung ermöglicht keine Ansiedlung emittierender Betriebe. Zusätzliche Schadstoffbelastungen durch die Zunahme von Liefer- und Besucherverkehren sind zu vernachlässigen. Die Wirkintensität ist daher als gering einzustufen

Bauzeitbedingte Wirkungen

Bezüglich der bauzeitbedingten Wirkungen wird im Sinne der Abschichtung auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 604 verwiesen. Für die FNP-Änderung spielt dieser Aspekt eine untergeordnete Rolle.

Planbedingte Auswirkungen

Es ist festzustellen, dass alle planbedingten Auswirkungen sowohl aufgrund der geringen Wirkintensitäten als auch der geringen Empfindlichkeiten der überbauten Böden die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

6.4.4 Wasser

Innerhalb der Schutzgutbetrachtung Wasser sind für die wesentlichen Funktionen maßgeblich:

- Gewässerökologische Funktionen
- Vorfluterfunktionen
- Nutzungsfunktionen

Derzeitige Umweltsituation

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer existieren im Untersuchungsgebiet nicht.

Grundwasser

Im Bereich des Untersuchungsgebietes steht der Grundwasserkörper „Münsterländer Oberkreide“ (Kennung DE_GB_DENW_3_12) in äolischen Lockergesteinen an (MULNV 2019). Der mengenmäßige Zustand wird als gut eingestuft, der chemische Zustand dagegen als schlecht. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 200 – 300 mm im Jahr. Die Grundwasserschutzfunktion der Deckschichten ist sehr niedrig eingestuft (STADT MÜNSTER 2019a).

Vorbelastung

Vorbelastungen bestehen vor allem durch die gegebene starke Versiegelung und Überbauung infiltrationsfähiger Standorte. Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet ist stark beeinträchtigt.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Der FNP-Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Auch Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt.

Gegenüber einer mit einer Versiegelung bzw. Bebauung einhergehenden Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird wegen der hoch einzustufenden Bedeutung des Grundwasservorkommens auch eine hohe Empfindlichkeit zugewiesen.

Die Verschmutzungsgefahr ist abhängig vom Grundwasserflurabstand sowie von der Durchlässigkeit der überlagernden Deckschichten. Da oberflächennahes Grundwasser weitestgehend nicht zu erwarten ist, ist hier die Empfindlichkeit gering einzuschätzen.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Wirkungen

Verringerung der Grundwasserneubildung durch dauerhafte Überbauung und Flächenversiegelung (anlagebedingt)

Ein nachhaltiger Verlust versickerungsfähigen Untergrundes ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da der FNP-Änderungsbereich fast ausschließlich bereits versiegelte Flächen betrifft. Eine relevante Verringerung der Grundwasserneubildung ist damit auszuschließen. Auch eine Verschärfung der Hochwassergefahr ist nicht zu erwarten. Die Wirkintensität ist als gering zu bewerten.

Betriebs- und bauzeitbedingte Verschmutzungsgefährdung

Bezüglich der bauzeitbedingten Verschmutzungsgefährdungen kann aufgrund der guten technischen Vermeidungsmöglichkeiten nach dem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung, dass nur bereits versiegelte Standorte betroffen sind und sich die Entwässerungssituation nicht ändert, davon ausgegangen werden, dass kein Gefährdungspotenzial besteht. Die Wirkintensität ist somit als gering zu werten.

Planbedingte Auswirkungen

Es ist festzustellen, dass unter der Voraussetzung, dass sich die Entwässerung nicht ändert, ausschließlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und später eine umsichtige Bauausführung erfolgt, alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

6.4.5 Klima / Luft

Hauptsächliche Funktionen innerhalb des Schutzgutes sind die Frischluftproduktion und -leitfunktionen sowie bioklimatische Funktionen.

Derzeitige Umweltsituation

Das Untersuchungsgebiet liegt übergeordnet in einem ozeanisch geprägten Klima mit mäßig warmen Sommern und milden Wintern. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis West bei mittleren Niederschlagssummen von 743 mm im Jahr (A. MÜSKENS 2004) .

Der FNP-Änderungsbereich liegt in einem Gewerbe-/Industrie-Klimatop, welches sich durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen mit wenig Vegetation und produkt- und prozessspezifische Emissionen kennzeichnet.

Besondere Klimafunktionen sind dem Untersuchungsgebiet darüber hinaus nicht zugewiesen.

Grundsätzliche Funktionen für das lokale Bioklima übernehmen Gehölzbestände als dämpfende Klimaelemente innerhalb des Untersuchungsgebietes. Der Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie östlich des Albersloher Weges besitzt eine grundsätzliche lufthygienische Regenerationsfunktion, auch aufgrund der Lage zu Emissionsquellen in Gewerbe- und Verkehrsflächen. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe sowie der umgebenden Bebauungen als Barriere ist die Reichweite der klimatischen Wohlfahrtswirkung des Untersuchungsgebietes aber nur gering ausgeprägt.

Vorbelastung

Als Vorbelastung sind die Versiegelung und Überbauung des Raumes zu werten, welche als klimatische Ungunstfaktoren anzuführen sind. Zudem bestehen durch die starke verkehrliche und gewerbliche Nutzung Quellen für Schadstoffemissionen, die belastend auf das lokale Klima wirken.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Besondere Schutzausweisungen (z. B. Klimaschutzwald) sind bezüglich des Schutzgutes nicht ersichtlich.

Dem FNP-Änderungsbereich sowie dem Umfeld wird aufgrund der gegebenen Vorbelastung eine geringe Schutzgutempfindlichkeit zugewiesen. Eine Ausnahme bilden die einzelnen Gehölzbestände, die eine grundsätzliche lufthygienische Ausgleichsfunktion aufweisen und daher als mittel empfindlich gegenüber einer Inanspruchnahme einzustufen sind.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Wirkungen

Versiegelung von klimarelevanten Freiflächen

Ein Verlust von klimarelevanten Freiflächen erfolgt nicht, da ausschließlich bereits überbaute Flächen innerhalb des Gewerbe-/Industrieklimatops in Anspruch genommen werden. Die Wirkintensität ist daher als gering einzustufen.

Verlust klimarelevanter Gehölzstrukturen

Ein Verlust von dem Parkplatz beschattenden Gehölzen ist in geringem Umfang durch die FNP-Änderung nicht auszuschließen. Die Wirkintensität ist aufgrund des nachhaltigen Verlustes sehr hoch.

Funktionsverlust des klimatischen Gesamtfreiraumes

Als Gewerbe-/Industrieklimatop ist das Gebiet als Raum mit klimatischer Ungunst zu bewerten. Klimatisch relevante Funktionen übernimmt der FNP-Änderungsbereich nicht. Ein Funktionsverlust kann daher nicht hergeleitet werden. Die Wirkintensität wird daher als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Luftschadstoffzunahme

Eine relevante Zunahme von Schadstoffemissionen wird durch die FNP-Änderung nicht ermöglicht. Eine relevante Zunahme des Zuliefer- bzw. Kundenverkehrs ist nicht zu erwarten, sodass auch diesbezüglich keine Zunahme von Schadstoffemissionen erfolgt. Die Wirkintensität ist als gering einzustufen.

Bauzeitbedingte Wirkungen

Bezüglich der bauzeitbedingten Wirkungen wird im Sinne der Abschichtung auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 604 verwiesen. Für die FNP-Änderung spielt dieser Aspekt eine untergeordnete Rolle.

Planbedingte Auswirkungen

Es ist festzustellen, dass mit Ausnahme der möglichen Gehölzverluste im Stellplatzbereich alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

Die FNP-Änderung erlaubt darüber hinaus die Umsetzung einer Vermeidungs- und Minimierungsstrategie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (z.B. Stellplatz- oder Dachbegrünung).

Auswirkungen auf das Globalklima sind unter der Berücksichtigung, dass ausschließlich bereits versiegelte Standorte innerhalb des Gewerbegebietes betroffen sind, auszuschließen. Relevante Emissionen von Treibhausgasen sind aufgrund des höchstens gering zunehmenden Verkehrsaufkommens ebenfalls auszuschließen.

6.4.6 Landschaft / Ortsbild

Der Schutz der Landschaft ist in § 1 Absatz 1 BNatSchG verankert: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich

[...] so zu schützen, dass [...] die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind“.

Im vorliegenden Fall ist keine freie Landschaft, sondern im städtisch geprägten Raum das „Ortsbild“ zu beschreiben und zu bewerten.

Derzeitige Umweltsituation

Der FNP-Änderungsbereich liegt in einem stark versiegelten innerstädtischen Gewerbegebiet. Grünstrukturen befinden sich nur vereinzelt in Form von Einzelgehölzen im Stellplatzbereich und randlich eingrünenden Hecken. Insgesamt übernimmt der FNP-Änderungsbereich selbst aufgrund des stark überbauten Umfeldes und fehlender Sichtbeziehungen in das Umland keine besondere Funktion für das übergeordnete Ortsbild. Lediglich die Gehölze sind als grundsätzlich gliedernde und belebende Landschaftselemente anzuführen.

Im Umfeld des FNP-Änderungsbereiches ist die südlich angrenzende, gehölzreiche gewerbliche Brache als „Landschaft auf Zeit“ zu betrachten, die im derzeitigen Zustand eine Durchgrünung und Kaschierung der umliegenden Gebäude bewirkt. Weitere ortsbildprägende Strukturen befinden sich östlich des Albersloher Weges, wo die bahnbegleitenden Gehölze eine sichtverschattende und raumgliedernde Funktion entfalten.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung bzw. Defizit im Hinblick auf das Ortsbilderleben ist die starke Versiegelung und anthropogene Überformung zu werten. Durch die visuellen Einflüsse des Gewerbegebietes als wahrnehmbare anthropogen-technische Überprägung ist die Ungestörtheit des Raumes stark beeinträchtigt. Die Beunruhigung wird durch den Verkehr auf dem Albersloher Weg wesentlich verstärkt.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Der FNP-Änderungsbereich unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Unter Berücksichtigung des urbanen Umfeldes und der damit einhergehenden Vorbelastungen wird dem FNP-Änderungsbereich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Umwidmung in ein Sondergebiet zugewiesen, da sich die grundsätzliche bauliche Nutzung hierdurch nicht verändert. Den Gehölzstrukturen werden als grundsätzliche gliedernde Elemente eine mittlere Bedeutung und damit Empfindlichkeit zugeordnet. Gegenüber von der Planung ggf. ausgehenden visuellen Fernwirkungen über den FNP-Änderungsbereich hinaus bestehen im Umfeld aufgrund fehlender Sichtbeziehungen nur geringe Empfindlichkeiten.

Im Umfeld der Planung ist die südlich gelegene Brache nur mittel empfindlich zu bewerten, da sie nur vorübergehend bis zur Realisierung der geplanten rechtskräftigen Bebauungsplanung Funktionen erfüllen kann; die östlich des Albersloher Weges stockenden Gehölze im Bereich der Bahnlinie sind aufgrund ihrer sichtverschattenden und gliedernden Funktionen hoch empfindlich einzustufen.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Wirkungen

anlagebedingter Verlust von Landschaftsraum/-elementen

Der FNP-Änderungsbereich besteht hauptsächlich aus bereits versiegelte Gewerbeflächen. Die Wirkintensität ist als gering einzustufen. Gliedernde Gehölzstrukturen werden ggf. in geringem Umfang beansprucht. Hier ist die Wirkintensität hoch.

Technisierung/Überprägung angrenzender freier Landschaft

Da es sich um die Nachnutzung bestehender Gewerbeflächen auf bereits versiegelten Flächen handelt, ist eine relevante Technisierung der Landschaft nicht zu erkennen. Die Wirkintensität wird als gering eingestuft.

Betriebs- und bauzeitbedingte visuelle (Licht, Bewegung) und akustischen Beunruhigung

Betriebsbedingte visuelle und akustische Störwirkungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, da die Planung vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen innerhalb des Gewerbegebietes nur unwesentlich mit einer Steigerung von Lichtemissionen einhergeht und keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die Wirkintensität daher als gering einzustufen.

Bezüglich der bauzeitbedingten Wirkungen wird im Sinne der Abschichtung auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 604 verwiesen. Für die FNP-Änderung spielt dieser Aspekt eine untergeordnete Rolle.

Planbedingte Auswirkungen

Unter Berücksichtigung, dass ausschließlich bereits überbaute Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes überplant werden und dass keine Erhöhung betriebsbedingter Licht- oder Lärmemissionen zu erwarten ist, gehen von der geplanten FNP-Änderung keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) aus.

6.4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Wesentliche Funktion des Schutzgutes ist die kulturhistorische Dokumentarfunktion.

Derzeitige Umweltsituation

Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind nicht betroffen.

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Maßnahmen

Auf eine detaillierte Auswirkungsanalyse wird wegen fehlender Betroffenheit verzichtet.

6.4.8 Wechselwirkungen

Unter ökosystemaren Wechselwirkungen werden alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen verstanden. Diese Wirkungen können sich in ihrer Wirkung addieren, potenzieren, aber auch u. U. vermindern. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Defini-

tion von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt.

Die für die Planung relevanten Bedeutungen und Empfindlichkeiten bei den einzelnen Schutzgütern, die aufgrund der bekannten Wechselwirkungen miteinander in Verbindung stehen, sind in den entsprechenden Kapiteln genannt.

Planbedingte Auswirkungen, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betreffen, werden in den Auswirkungenanalysen der jeweiligen Schutzgüter angesprochen. Darüber hinausgehende Wirkungen ergeben sich durch die Planung nicht.

6.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Für alle Umwelt-Schutzgüter ist festzustellen, dass die planbedingten Auswirkungen das Maß der Erheblichkeit nicht überschreiten werden. Eine Ausnahme bildet das Schutzgut Klima; der mögliche Verlust wenn auch schwach klimawirksamer Gehölze im Bereich der Stellplatzflächen ist durch eine anspruchsvolle Grüngestaltung im neuen Stellplatzbereich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgleichbar. Als Verringerungsmaßnahme ist darüber hinaus eine extensive Dachbegrünung im Bereich des geplanten Neubaus vorgesehen.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden darüber hinaus im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorausgesetzt:

Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass die betroffenen Gebäude geeignete Unterschlupfmöglichkeiten (Spalten, Löcher, Risse) für Fledermäuse in Bereichen, die vom Boden nicht eingesehen werden können, enthalten, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Gebäudekontrolle, ggf. mit einem Hubsteiger, vorzunehmen. Falls Tiere aufgefunden werden, ist deren Ausflug abzuwarten; werden keine Tiere gefunden, sind potenzielle Verstecke zu verschließen.

Des Weiteren ist vor Baubeginn die Beschaffenheit der Dachoberfläche auf das Vorhandensein von Tierarten hin zu überprüfen. Die Fläche konnte vom Boden aus nicht eingesehen werden. Falls Vogelarten auf den Dachflächen brüten, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen.

6.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung wird sich an der derzeitigen Bestandssituation nichts ändern. Es ist davon auszugehen, dass der FNP-Änderungsbereich langfristig weiter der derzeitigen Nutzung unterliegen wird.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung (Baukörper, Stellplätze) und der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks an den Albersloher Weg stellt sich der Standort für eine Nach- und Umnutzung als Möbelmarkt aus umweltfachlicher Sicht günstig dar. Standortalternativen sind vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

Auch grundsätzliche Planungsalternativen am Standort zu der vorgesehenen Nachnutzung der bereits bestehenden baulichen Strukturen ergeben sich nicht.

6.7 Überwachung (Monitoring)

Die Städte und Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB zuständigkeithalber die erheblichen Umweltauswirkungen (Ziel), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (Zweck). Gemäß § 4 Absatz 3 BauGB unterrichten die Behörden die Stadt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, sofern die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Behörden haben insofern eine Bringschuld zur Information der Stadt über die in ihrem Aufgabenbereich anfallenden Informationen.

6.8 Zusammenfassung

Nach § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die 43. Änderung des FNP der Stadt Münster unterliegt dieser Prüfpflicht.

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans soll der bisher als GE dargestellte Bereich zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“ (SO EH-NZK) umgewidmet werden.

Im vorliegenden Fall wird das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 43 parallel zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 604 durchgeführt.

Im Folgenden werden im Wesentlichen die Ergebnisse der schutzgutbezogenen Ermittlung der planbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens zusammengefasst.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Der FNP-Änderungsbereich zählt zur bebauten Umwelt und wird derzeit gewerblich genutzt. Die ermittelten planbedingten Auswirkungen erreichen zusammenfassend eine nur geringe Wirkintensität. Unabhängig von den ermittelten Raumempfindlichkeiten wird deshalb das Maß der Erheblichkeit nicht überschritten. Eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Belangen des Schutzgutes „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ ist gegeben.

Ein Risiko für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophenfälle geht vom FNP-Änderungsbereich aufgrund der geplanten Nutzung ebenfalls nicht aus. Gefahrenstoffe werden im FNP-Änderungsbereich nicht gelagert und genutzt.

Tiere und Pflanzen

Eine Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen ist aufgrund der geringen Empfindlichkeit der beplanten Biotoptypen (versiegelte und bebaute Flächen) nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten FNP-Änderung nicht entgegen.

Fläche und Boden

Ein Verlust von Freifläche ist mit der Planung nicht verbunden. Natürlich entstandene Böden kommen nicht vor.

Es ist festzustellen, dass alle planbedingten Auswirkungen sowohl aufgrund der geringen Empfindlichkeiten der überbauten Böden als auch der geringen Wirkintensitäten die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

Wasser

Oberflächengewässer existieren im Untersuchungsgebiet nicht. Oberflächennahes Grundwasser steht zwar an, es sind aber keine planbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung ist diesbezüglich schutzgutverträglich einzustufen. Eine Verschärfung der Hochwassersituation ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Klima/Luft

Es ist festzustellen, dass mit Ausnahme der möglichen Gehölzverluste im Stellplatzbereich alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

Die FNP-Änderung erlaubt darüber hinaus die Umsetzung einer Vermeidungs- und Minimierungsstrategie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (z.B. Stellplatz- oder Dachbegrünung).

Auswirkungen auf das Globalklima sind unter der Berücksichtigung, dass ausschließlich bereits versiegelte Standorte innerhalb des Gewerbegebietes betroffen sind, auszuschließen.

Landschaft

Unter Berücksichtigung, dass ausschließlich bereits überbaute Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes überplant werden und dass keine Erhöhung betriebsbedingter Licht- oder Lärmemissionen zu erwarten ist, gehen von der geplanten FNP-Änderung keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) aus.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) und sonstige Sachgüter (z. B. Bodenschätze) sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im FNP-Änderungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut können unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen

Die ökosystemaren Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Erfassungen und Bewertungen umfassend berücksichtigt. Über die bei den Schutzgütern behandelten Wirkungen hinausgehende Auswirkungen ergeben sich diesbezüglich nicht.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Die Vermeidung, Verringerung und der Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Die 43. FNP-Änderung steht dem nicht entgegen.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen sind nicht erkennbar.

Auch grundsätzliche Planungsalternativen am Standort zu der vorgesehenen Nachnutzung der bereits bestehenden baulichen Strukturen ergeben sich nicht.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Aufgrund der gegebenen guten Informationslage zu allen umweltrelevanten Fragestellungen sowie zum Artenschutz ist davon auszugehen, dass für die Umweltprüfung hinreichend vollständige und konkrete Unterlagen vorhanden sind. Zusätzliche Fachgutachten sind für eine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter nicht erforderlich.

Monitoring

Besondere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen.

6.9 Quellen

In der Begründung vorgenommene Abkürzungen sind mit Fettdruck hervorgehoben.

Literatur

A. MÜSKENS (2004): Die Wärmeinsel der Stadt Münster – Ausdehnung, Intensität und Belüftungssituation. Diplomarbeit WWU Münster, Fachbereich Geowissenschaften, Münster.

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2014): Regionalplan Münsterland, Münster.

LAND NRW (2016): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

MULNV - MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2019): Fachinformationssystem ELWAS – Daten zum Grundwasserkörper "277_08 Ruhrkarbon / östliches Emscher-Gebiet". Inkl. Daten des Geologischen Dienstes NRW, Online unter: http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-hygrisc/src/gwbody.php?gwkid=277_08&frame=false# (zuletzt abgerufen: 01/2019).

PLANU GBR (2019): 43. FNP-Änderung und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 604: Artenschutzvorprüfung – erstellt durch planU GbR Dülmen, Dülmen.

STADT MÜNSTER (1998): Geoportal der Stadt Münster - Bebauungsplan Nr. 404 Loddenheide, Münster, Online unter: geo.stadt-muenster.de/stadtplanung.

STADT MÜNSTER (2004): Geoportal der Stadt Münster - Flächennutzungsplan, Münster, Online unter: geo.stadt-muenster.de/stadtplanung.

STADT MÜNSTER (2019a): Geoportal der Stadt Münster - Umweltkataster, Online unter: https://geo.stadt-muenster.de/webgis2/frames/index.php?PHPSESSID=0778b112694767da77c5e0e0246a79b4&gui_id=Umweltkataster (zuletzt abgerufen: 14.06.2019).

STADT MÜNSTER (2019b): Landschaftsplanung, Online unter: <https://www.stadt-muenster.de/umwelt/natur-und-landschaft/landschaftsplanung/landschaftsplaene.html>.

Diese Begründung dient gemäß § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Stadtteil Gremmendorf im Bereich Loddenheide / Albersloher Weg 198

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Robin Denstorff
Stadtbaurat